

10 Απριλίου, 1990

[Α. Ν. ΛΟΥΖΟΥ, Π., ΜΑΛΑΧΤΟΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ,
ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, ΠΟΓΙΑΤΖΗΣ,
ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΗΣ, ΝΙΚΗΤΑΣ, Δ/στές]

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ,

Εφεσείων-Καθ' ου η αίτηση,

v.

ΜΑΡΙΑΣ ΑΚΚΕΛΙΔΟΥ,

Εφεσίβλητης-Αιτήτριας.

(Αναθεωρητική Έφεση Αρ. 1003).

Οδοί και Οικοδομές — Επικίνδυνη οικοδομή — Άρθρο 15Α του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 — Περιεχόμενο ρύθμισης και ερμηνεία — Περιστάσεις τήρησης της νόμιμης διαδικασίας στην κριθείσα περίπτωση.

5

Ο εφεσείων Δήμος επεδίωξε την ανατροπή της πρωτόδικης απόφασης που ακύρωσε απόφασή του περί κηρύξεως ως ετοιμορρόπου οικοδομής, μέρος της οποίας κατεχόταν από την εφεσίβλητη.

Η Ολομέλεια του Ανωτάτου Δικαστηρίου, επιτρέποντας την έφεση, αποφάσισε ότι: 10

Η έφεση στρέφεται γύρω από την ερμηνεία και εφαρμογή του Άρθρου 15Α (1) του Κεφ. 96.

15

Η εφεσίβλητη εν προκειμένω είχε την κατοχή της οικοδομής και ο Δήμος ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης.

Η παράγραφος (1) της επιστολής ημερομηνίας 5 Οκτωβρίου, 1987, αναφέρεται στο Δήμο ως την αρμόδια αρχή και στο Δήμο ως ιδιοκτήτη του ακινήτου. 20

Το Δικαστήριο συμφωνεί με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι οι παράγραφοι (α) και (β) του εδαφίου (1) του Άρθρου 15Α καθορίζουν ενέργειες σε δύο στάδια. 25

Στο πρώτο στάδιο με έγγραφη ειδοποίηση ο ιδιοκτήτης πληροφορείται για την απόφαση, τους λόγους που τη στηρίζουν και καλείται σε καθοριζόμενη προθεσμία να προβεί σε ορισμένες πράξεις.

5 Στο δεύτερο στάδιο, αν ο ιδιοκτήτης δε συμμορφωθεί, η αρμόδια αρχή έχει την εξουσία να μερμνήσει η ίδια για τη διενέργεια τέτοιων έργων που θα κρίνονταν κατάλληλα για την επισκευή, απομάκρυνση, προστασία ή περιφράξη, ή για την πραγμάτωση των καθοριζόμενων μέτρων στην ειδοποίηση.

10 Στην παρούσα υπόθεση ο Δήμος έχει δύο ιδιότητες: Είναι η αρμόδια Αρχή και ο ιδιοκτήτης. Το μέτρο που επιβάλλεται για την άρση του κινδύνου είναι η κατεδάφιση της οικοδομής.

15 Είναι καθιερωμένη ερμηνευτική αρχή ότι, όπου είναι δυνατό, ο νόμος πρέπει να ερμηνεύεται με τρόπο που να διευκολύνεται η λειτουργία του και να αποφεύγονται παράλογα και ανώμαλα αποτελέσματα. (Βλ. Maxwell on The Interpretation of Statutes σελ. 301.)

20 Δεν είναι επιτρεπτό να ζητηθεί από τον ενοικιαστή του Δήμου να κατεδαφίσει με έξοδά του την οικοδομή.

25 Στην επιστολή της 5ης Οκτωβρίου, 1987, γίνεται σαφής διάκριση της αρμόδιας Αρχής και του Δήμου - ιδιοκτήτη. Η αρμόδια Αρχή πληροφόρησε τον κάτοχο - ενοικιαστή για την απόφαση και τον κάλεσε να λάβει τα αναγκαία μέτρα, δηλαδή, την εκκένωση της οικοδομής. Η αναφορά στην κατεδάφιση από το Δήμο δεν είναι εφαρμογή του δεύτερου σταδίου αλλά του πρώτου σταδίου. Ο Δήμος θα προβεί στην κατεδάφιση για διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας, όχι ως η αρμόδια αρχή, αλλά ως ο ιδιοκτήτης. Η τρίτη παράγραφος της επιστολής αναφέρεται στο δεύτερο στάδιο. Η απόφαση του Δήμου - αρμόδιας Αρχής και το λεκτικό της επιστολής της 5ης Οκτωβρίου, 1987, δεν αφήνουν περιθώρια για άλλη ερμηνεία.

35 Ο Δήμος δεν ενήργησε με πλάνη περί το νόμο αλλά σύμφωνα με το νόμο.

Η έφεση επιτρέπεται χωρίς έξοδα.

40 Έφεση.

Έφεση εναντίον απόφασης Δικαστού του Ανωτάτου Δικαστηρίου Κύπρου (Κούρρης, Δ.) που δόθηκε στις 12 Δεκεμβρίου, 1989 (Αριθμός Προσφυγής 860/87) με την οποία ακυρώθηκε απόφαση

του Δήμου Λάρνακας να κηρύξει ετοιμόρροπη, οικοδομή στη Λάρνακα και να ζητήσει από την εφεσίβλητη την εκκένωσή της ώστε να μπορέσει ο Δήμος να την κατεδαφίσει, για άρση του κινδύνου που απορρέει από αυτή.

5

Γ. Νικολαΐδης, για τον Εφeseίοντα.

Α. Σ. Αγγελίδης, για την Εφεσίβλητη.

Cur. adv. vult.

10

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Η απόφαση του Δικαστηρίου θα δοθεί από το Δικαστή κ. Δ. Στυλιανίδη.

ΣΤΥΛΙΑΝΙΔΗΣ, Δ.: Η παρούσα έφεση στρέφεται εναντίον Απόφασης Δικαστή του Δικαστηρίου τούτου, που ακύρωσε απόφαση του Δήμου Λάρνακας (ο "Δήμος"), με την οποία κήρυξε ετοιμόρροπη οικοδομή στη Λάρνακα και ζήτησε την εκκένωσή της από την εφεσίβλητη, για να μπορέσει ο Δήμος να την κατεδαφίσει για άρση του κινδύνου που απορρέει από αυτή.

15

20

Ο Δήμος είναι ιδιοκτήτης παλαιού πλινθόκτιστου διώροφου κτιρίου στο Τεμάχιο 337, Φύλλο Σχέδιο ΧΛΙ/54.4.Ι, Μπλοκ Δ, το οποίο αποτελείται από δύο ισόγεια καταστήματα και ανώγειο κατοικία. Η ανώγειος κατοικία είναι εγκαταλειμμένη από το 1976 και είναι ακατάλληλη για χρήση.

25

Η εφεσίβλητη είναι θέσμια ενοικιάστρια του ενός ισόγειου καταστήματος στο οποίο στεγάζει επιχείρηση μπουραρίας. Στο παρελθόν, λόγω μερικών κατεδαφίσεων γειτονικού κτιρίου, παρουσιάστηκε πρόβλημα και κίνδυνος στην ανώγεια κατοικία του Δήμου. Ο κίνδυνος όμως μετά τις κατεδαφίσεις αποσοβήθηκε.

30

Από αφορμή δημοσιεύματος στον ημερήσιο τύπο, ο Ανώτερος Τεχνικός του Δήμου επισκέφθηκε το κτίριο και υπόβαλε έκθεση προς το Δήμαρχο μέσω του Δημοτικού Μηχανικού που την προσυπόγραψε. Στην έκθεση αναφέρεται:-

35

"Σε νέαν πρόσφατη επίσκεψή μου στο κτίριο διεπίστωσα ότι η κατάστασή του έχει χειροτερέψει, με αποτέλεσμα ολόκληρη η οπίσθια δυτική πλευρά να έχει καταστεί πλήρως ετοιμόρροπη, χωρίς να σημαίνει ότι το υπόλοιπο κτίριο είναι στερεό. Υπάρχουν σάπια πορτοπαράθυρα, το πάτωμα μεταξύ ισόγειου και ανώγειου σείεται, υπάρχουν ρωγμές εις τους τοίχους, είναι πο-

40

5 λύ παλαιά κατασκευή με πλινθάρια και οποιαδήποτε επισκευή δεν θα μας δίδει σιγουριά για την στερεότητα του κτιρίου. Το θέμα είναι πολύ σοβαρό, διότι τα ισόγεια τα ενοικιάζουμε για εστιατόρια και μπουραρίες, κάθε βράδυ γεμίζουν με κόσμο και τουρίστες και από την άλλη το κτίριο είναι ετοιμόρροπο και υπάρχει πιθανότητα να έχουμε πολύ σοβαρά επακόλουθα.

10 Είναι πολύ επείγον να παρθεί απόφαση από το Δημοτικό Συμβούλιο για ριζική λύση του προβλήματος.

15 Είτε να κηρυχθεί ετοιμόρροπον και να αρχίσει αμέσως η διαδικασία για εξώσεις και κατεδάφιση ή να προβούμε σε βασικές επιδιορθώσεις που θα κοστίσουν αρκετές χιλιάδες λίρες και που δε θα είναι και απόλυτα βέβαιον ότι θα μας εξασφαλίσουν από τους κινδύνους πτώσεως του ετοιμορρόπου."

20 Η "Επιτροπή Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ" του Δήμου στις 9 Ιουλίου, 1987, υιοθέτησε ομόφωνα την πρώτη επιλογή της πιο πάνω έκθεσης και εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο τη λήψη σχετικής απόφασης.

25 Στις 21 Ιουλίου, 1987, το Δημοτικό Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη την εισήγηση της Επιτροπής Τεχνικών Υπηρεσιών και Γκαράζ, τις εκθέσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας και φωτογραφίες του κτιρίου, ενέκρινε ομόφωνα την εισήγηση της Επιτροπής και εξουσιοδότησε το Δήμαρχο να ενεργήσει για την υλοποίησή της.

30 Ο Δήμος είναι η αρμόδια αρχή, σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Κεφ. 96 (Αρ. 14/59, 67/63, 6/64, 65/64, 12/69, 38/69, 13/74, 28/74, 24/78, 25/79, 80/82, 15/83, 9/86, 115/86, 199/86, 53/87, 87/87, 316/87), (ο "Νόμος").

35 Στις 5 Οκτωβρίου, 1987, ο Δήμος, ως η αρμόδια Αρχή, έστειλε στην εφεσίβλητη θέσμια ενοικιάστρια την πιο κάτω επιστολή:-

40 "Η Αρμόδια Αρχή είναι πεπεισμένη ότι η οικοδομή που βρίσκεται μέσα στο οικόπεδο με αρ. τμήχλιου 337, Φ/Σχ. ΧΛΙ/57:4:Ι, μπλοκ D, Σγάλα στη Λεωφ. Αθηνών είναι σε τέτοια κατάσταση ώστε να είναι επικίνδυνη γι' αυτούς που διέρχονται από εκεί ή για τις γειτονικές οικοδομές ή για τα πρόσωπα που διαμένουν σ' αυτή ή στις γειτονικές οικοδομές και επιβάλλεται η άμεση κατεδάφισή της.

2. Για τους πιο πάνω λόγους, καλείσθε όπως μέσα σε 15 μέ-

ρες από την ημερομηνία της επίδοσης της ειδοποίησης αυτής προβείτε στη λήψη των αναγκαίων μέτρων για την εκκένωση της οικοδομής που αναφέρεται πιο πάνω, για να μπορέσει ο Δήμος Λάρνακας να προβεί στην κατεδάφισή της προς διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας.

5

3. Σε περίπτωση που θα παραλείψετε να συμμορφωθείτε με τα πιο πάνω, μέσα στην καθοριζόμενη προθεσμία, τότε η Αρμόδια Αρχή θα προβεί στην κατεδάφιση της πιο πάνω οικοδομής χωρίς άλλη ειδοποίηση και δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για τυχόν ζημιές που θα υποστείτε."

10

Η εφεσίβλητη πρόσβαλε με προσφυγή τη νομιμότητά της απόφασης του Δήμου, όπως κοινοποιήθηκε με την πιο πάνω επιστολή.

15

Το πρωτόδικο Δικαστήριο ικανοποιήθηκε ότι ο Δήμος - Αρμόδια Αρχή ορθά πήρε την προσβαλλόμενη απόφαση, αφού πείσθηκε ότι η κατάσταση του κτιρίου επιβάλλει την κατεδάφιση του γιατί είναι ο μόνος σίγουρος και πιο οικονομικός για τους δημότες τρόπος να αποφευχθεί οριστικά ο κίνδυνος και να εξυπηρετηθεί έτσι το δημόσιο συμφέρο. Η απόφαση λήφθηκε ύστερα από δέουσα έρευνα και είναι αιτιολογημένη με επάρκεια.

20

Αφού παράθεσε τις πρόνοιες του Άρθρου 15Α (1) του Νόμου, κατάληξε:-

25

"Κατά τη γνώμη μου το άρθρο 15 προνοεί για τις επικίνδυνες οικοδομές τα ακόλουθα δύο στάδια:-

(α) Η αρμόδια αρχή πληροφορεί τον ιδιοκτήτη για τη ληφθείσα απόφαση και τον καλεί μέσα στην καθορισμένη προθεσμία να επισκευάσει, απομακρύνει, προστατεύσει ή περιφράξει την οικοδομή, και

30

(β) Εάν μετά την επίδοση της ειδοποίησης στον ιδιοκτήτη, ο τελευταίος δε συμμορφωθεί μέσα στην καθορισμένη προθεσμία, η αρμόδια αρχή μπορεί να μεριμνήσει για τη διενέργεια των έργων που θα εκρίνοντο κατάλληλα για την επισκευή.

35

Είμαι της γνώμης ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση ο Δήμος Λάρνακας ενήργησε κάτω από πλάνη περί τον Νόμο και κατά παράβαση των διατάξεών του. Ο Δήμος Λάρνακας αντί να ακολουθήσει τις πρόνοιες του άρθρου 15 του Κεφ. 96 με πλάνη περί το Νόμο ειδοποίησε την αιτήτρια όπως εκκενώσει την οικο-

40

5 δομή για να μπορέσει ο Δήμος Λάρνακας να προβεί στην κατεδάφισή της προς διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας χωρίς προηγουμένως να συμμορφωθεί με το εδάφιο 1(α) του άρθρου 15Α του Κεφ. 96 που προνοεί ότι προτού να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του εδαφίου 1(β) του άρθρου 15Α του Νόμου πρέπει να εφαρμοστούν οι πρόνοιες του εδαφίου 1(α) του άρθρου 15Α του Νόμου.

10 Για τους 'πιο πάνω λόγους καταλήγω ότι η επίδικη απόφαση ελήφθη κατά παράβαση τού άρθρου 15Α του Νόμου, Κεφ. 96 και ακυρούται."

15 Η έφεση στρέφεται γύρω από την ερμηνεία και εφαρμογή του Άρθρου 15Α (1). Το Άρθρο 15Α (1) έχει:-

20 "15Α. - (1) Οσάκις αρμοδία τις αρχή είναι πεπεισμένη ότι οιαδήποτε οικοδομή, κατοικημένη ή μη, κειμένη εν τη περιοχή της αρμοδιότητος αυτής, είναι εις τοιαύτην κατάστασιν ώστε να αποβαίνει επικίνδυνος διά τα εν αυτή ή εν γειτνιαζούση οικοδομή διαμένοντα πρόσωπα, ή διά τους διερχομένους, ή διά τας γειτνιαζούσας οικοδομάς, και ότι είναι επιβεβλημένη η λήψις μέτρων προς άρσιν του τοιούτου κινδύνου, η αρμοδία αυτή αρχή δύναται να εκδώση την επί τούτω απόφασιν, οπότε και θα ισχύωσιν αι ακόλουθοι διατάξεις:

25 (α) η αρμοδία αρχή, δι' εγγράφου αυτής ειδοποιήσεως επιδιδομένης εις τον ιδιοκτήτην, πληροφορεί αυτόν περί της ληφθείσης αποφάσεως ως και περί των λόγων οίτινες υποστηρίζουν την τοιαύτην απόφασιν, και καλεί τούτον όπως εντός προθεσμίας καθοριζομένης εν τη ειδοποιήσει, ήτις εν ουδεμίᾳ περιπτώσει είναι βραχυτέρα των τριών ημερών από της επιδόσεως της ειδοποιήσεως (της προθεσμίας ταύτης αναφερομένης εν τω παρόντι άρθρω ως 'καθορισμένη προθεσμία') επισκευάση, απομακρύνῃ, προστατεύσῃ, ή περιφράξῃ την οικοδομήν και γενικώς όπως λάβῃ πάντα τα καθοριζόμενα εν τη ειδοποιήσει μέτρα άτινα κατά την γνώμην της αρμοδίας αρχῆς θα ήσαν επαρκή διά την άρσιν παντός εκ τῆς τοιαύτης οικοδομῆς απορρέοντος κινδύνου·

40 (β) εάν μετά την επίδοσιν της ειδοποιήσεως εις τον ιδιοκτήτην ούτος δεν συμμορφωθῇ εντός της καθορισμένης προθεσμίας προς τας εν αυτή διαλαμβανομένας απαιτήσεις, η αρμοδία αρχή δύναται να μεριμνήσῃ διά την διενέργειαν τοιούτων έργων ως ήθελον κριθῇ κατάλληλα διά την επισκευήν, απομά-

κρυσιν, προστασίαν ή περίφραξιν, ή διά την πραγμάτων των καθοριζόμενων εν τη ειδοποίησει μέτρων, τα δε έξοδα αυτώ θα καταβάλλωνται υπό του ιδιοκτήτου, δυνάμενα να αναζητηθώσι δικαστικώς δι' αγωγής ως αστικόν χρέος:

5

Νοείται ότι δεν είναι δυνατή η λήψις οιουδήποτε μέτρου δυνάμει της παρούσης παραγράφου αναφορικώς προς οικοδομήν ήτις χρησιμοποιείται ως κατοικία άνευ διατάγματος του Δικαστηρίου επιτρέποντος είσοδον εις την τοιαύτην οικοδομήν και την λήψιν των προτεινομένων μέτρων τηρουμένου παντός Διαδικαστικού Κανονισμού το διάταγμα τούτο εκδίδεται κατόπιν διαδικασίας αρχομένης δι' ατήσεως διά κλήσεως συμφώνως προς τους οικείους δικονομικούς κανόνας."

10

Σύμφωνα με το εδάφιο (2) του ίδιου Άρθρου "ιδιοκτήτης" σημαίνει το πρόσωπον όπερ είναι εγγεγραμμένον ή δικαιούται να εγγραφή ως κύριος της οικοδομής, οσάκις δε το άνω πρόσωπον δεν έχη και κατοχήν επί της οικοδομής, περιλαμβάνει ωσαύτως το έχον φυσικήν κατοχήν επ' αυτής πρόσωπον, ως και τον αντιπρόσωπον του ιδιοκτήτου".

15

20

Η εφεσίβλητη είχε την κατοχή της οικοδομής και ο Δήμος ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης.

25

Η παράγραφος (1) της επιστολής ημερομηνίας 5 Οκτωβρίου, 1987, αναφέρεται στο Δήμο ως την Αρμόδια Αρχή και στο Δήμο ως ιδιοκτήτη.

Συμφωνούμε με τον πρωτόδικο Δικαστή ότι οι παράγραφοι (α) και (β) του εδαφίου (1) του Άρθρου 15Α καθορίζουν ενέργειες σε δύο στάδια.

30

Στο πρώτο στάδιο με έγγραφη ειδοποίηση ο ιδιοκτήτης πληροφορείται για την απόφαση, τους λόγους που τη στηρίζουν και καλείται σε καθοριζόμενη προθεσμία να προβεί σε ορισμένες πράξεις.

35

Στο δεύτερο στάδιο, αν ο ιδιοκτήτης δε συμμορφωθεί, η αρμόδια αρχή έχει την εξουσία να μεριμνήσει η ίδια για τη διενέργεια τέτοιων έργων που θα κρίνονταν κατάλληλα για την επισκευή, απομάκρυνση, προστασία ή περίφραξη, ή για την πραγμάτωση των καθοριζόμενων μέτρων στην ειδοποίηση.

40

Στην παρούσα υπόθεση ο Δήμος έχει δύο ιδιότητες: Είναι η

Αρμόδια Αρχή και ο ιδιοκτήτης. Το μέτρο που επιβάλλεται για την άρση του κινδύνου είναι η κατεδάφιση της οικοδομής.

5 Είναι καθιερωμένη ερμηνευτική αρχή ότι, όπου είναι δυνατό, ο νόμος πρέπει να ερμηνεύεται με τρόπο που να διευκολύνεται η λειτουργία του και να αποφεύγονται παράλογα και ανώμαλα αποτελέσματα. (Βλ. Maxwell on The Interpretation of Status, σελ. 301).

10 Δεν είναι επιτρεπτό να ζητηθεί από τον ενοικιαστή του Δήμου να κατεδαφίσει με έξοδά του την οικοδομή.

15 Στην επιστολή της 5ης Οκτωβρίου, 1987, γίνεται σαφής διάκριση της Αρμόδιας Αρχής και του Δήμου - ιδιοκτήτη. Η Αρμόδια Αρχή πληροφόρησε τον κάτοχο - ενοικιαστή για την απόφαση και τον κάλεσε να λάβει τα αναγκαία μέτρα, δηλαδή, την εκκένωση της οικοδομής. Η αναφορά στην κατεδάφιση από το Δήμο δεν είναι εφαρμογή του δεύτερου σταδίου αλλά του πρώτου σταδίου. Ο Δήμος θα προβεί στην κατεδάφιση για διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας, 20 όχι ως η Αρμόδια Αρχή, αλλά ως ο ιδιοκτήτης. Η τρίτη παράγραφος της επιστολής αναφέρεται στο δεύτερο στάδιο. Η απόφαση του Δήμου - Αρμόδιας Αρχής και το λεκτικό της επιστολής της 5ης Οκτωβρίου, 1987, δεν αφήνουν περιθώρια για άλλη ερμηνεία.

25 Ο Δήμος δεν ενήργησε με πλάνη περί το νόμο αλλά σύμφωνα με το νόμο.

30 Για τους πιο πάνω λόγους η έφεση επιτρέπεται. Η προσφυγή απορρίπτεται και η προσβαλλόμενη διοικητική πράξη επικυρώνεται.

Καμιά διαταγή για έξοδα.

Η έφεση επιτρέπεται χωρίς έξοδα.